

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Vendredi 9 janvier 2026

Comment la jurisprudence précise l'application du ZAN.

Note juridique

Dans une note publiée le 9 janvier par l'Institut de la Transition foncière, Camille Fromentin et Julia Franes, avocates en droit de l'environnement et de l'urbanisme, décrivent comment le juge administratif a précisé l'application du ZAN ces dernières années.

Depuis l'inscription dans la loi des objectifs de sobriété foncière (ou "maîtrise économe de l'espace"), et a fortiori depuis l'adoption de la Loi Climat et résilience (2021), **leur application a été précisée par les décisions du juge administratif**. Il a notamment permis de **préciser des notions relatives à l'artificialisation des sols**, mais également, via le contrôle de la mise en œuvre des objectifs par les collectivités locales, **d'éclairer leurs obligations** en matière de réduction du rythme de l'artificialisation.

En conséquence :

Sur la comptabilisation de l'artificialisation pour la planification : Dans les documents d'urbanisme, **c'est l'artificialisation réelle qui compte** – une parcelle classée U mais présentant des sols fonctionnels n'est pas considérée artificialisée pour la fixation des objectifs de lutte contre l'artificialisation. La comptabilisation de l'artificialisation passée doit de préférence s'effectuer avec les données disponibles sur le portail de l'artificialisation des sols de l'Etat.

Sur la définition et comptabilisation de la renaturation : Un sol non fonctionnel sur les quatre fonctions (par exemple, un sol compacté, qui donc ne remplit pas sa fonction hydrique, entre autres) n'est pas considéré comme un sol renaturé. **La renaturation correspond à la refonctionnalisation des quatre fonctions des sols** citées à l'article L. 101-2-1 du Code de l'urbanisme : biologique, hydrique, climatique et agronomique.

Sur l'application de l'objectif ZAN : L'objectif ZAN s'applique aux collectivités territoriales dans leur exercice de planification. Leurs documents d'urbanisme doivent être compatibles avec l'atteinte d'une artificialisation nette à terme. **Le juge contrôle d'ores et déjà le respect de ce principe général**, avant même l'échéance d'intégration des objectifs chiffrés par tranches de dix années prévue par la Loi Climat et résilience.

Si la Loi Climat et résilience prévoit un calendrier d'intégration des objectifs chiffrés dans les documents d'urbanisme (régionaux, ainsi que SCoT et PLU/PLUi), elle précise que, sous certaines conditions, dès lors que le document régional est révisé pour intégrer cet objectif, les documents des échelons inférieurs doivent aussi intégrer l'objectif dès leur première modification ou révision ; sans attendre, donc, la date fixée par la loi.

Retrouvez la note [sur le site internet de l'Institut.](#)

L'Institut de la Transition Foncière est une association d'intérêt général qui réunit des acteurs publics, privés, associatifs, et scientifiques, autour de la préservation des sols. Nous réunissons 45 adhérents et partenaires et notre gouvernance (CA) est composée d'Intercommunalités de France, l'Agence nationale de la Cohésion et des Territoires (ANCT), l'agence ANMA Architectes Urbanistes, la Fondation de l'Université Gustave Eiffel, et France Nature Environnement Ile-de-France. Nos activités portent sur la recherche interdisciplinaire, le développement d'outils opérationnels et le plaidoyer. L'Institut est également membre du Conseil national de l'Habitat.

Contacts presse

Margot HOLVOET

Déléguée Générale - holvoet@transitionfonciere.fr - 06 85 80 39 64